

CA 2 ON

XB

BS6

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

Government
Publications

2ND SESSION, 41ST LEGISLATURE, ONTARIO
66 ELIZABETH II, 2017

Bill 104

An Act to amend the Business Corporations Act and the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 with respect to personal real estate corporations

Co-sponsors:

Mr. T. Smith

Ms C. Fife

Mr. M. Colle

Private Members' Bill



1st Reading March 8, 2017

2nd Reading

3rd Reading

Royal Assent



EXPLANATORY NOTE

The Bill amends the *Real Estate and Business Brokers Act, 2002* to permit a personal real estate corporation to be registered as a broker or salesperson. A personal real estate corporation must be incorporated as a professional corporation under the *Business Corporations Act* and be authorized only to trade in real estate.

In addition, the Bill amends the *Real Estate and Business Brokers Act, 2002* to permit a brokerage to pay commission or other remuneration to a personal real estate corporation of an individual broker or salesperson that it employs.

An Act to amend the Business Corporations Act and the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 with respect to personal real estate corporations

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

BUSINESS CORPORATIONS ACT

1 Clause 3.1 (2) (b) of the *Business Corporations Act* is amended by adding the following paragraph:

3.1 *Real Estate and Business Brokers Act, 2002.*

2 Subsection 3.2 (2.1) of the Act is amended by adding “or “société personnelle immobilière”” after “société professionnelle”.

REAL ESTATE AND BUSINESS BROKERS ACT, 2002

3 (1) The definition of “broker” in subsection 1 (1) of the *Real Estate and Business Brokers Act, 2002* is repealed and the following substituted:

“broker” means,

- (a) an individual who has the prescribed qualifications to be registered as a broker under this Act and who is employed by a brokerage to trade in real estate, or
- (b) a personal real estate corporation where,
 - (i) the owner of the equity shares in the corporation has the prescribed qualifications to be registered as a broker under this Act, and
 - (ii) the corporation is employed by a brokerage to trade in real estate; (“courtier”)

(2) Subsection 1 (1) of the Act is amended by adding the following definition:

“personal real estate corporation” means a professional corporation as defined in subsection 3.1 (1) of the *Business Corporations Act* that satisfies the conditions set out in subsection (3) of this section; (“société personnelle immobilière”)

(3) The definition of “salesperson” in subsection 1 (1) of the Act is repealed and the following substituted:

“salesperson” means,

- (a) an individual who has the prescribed qualifications to be registered as a salesperson under this Act and who is employed by a brokerage to trade in real estate, or
- (b) a personal real estate corporation where,
 - (i) the owner of the equity shares in the corporation has the prescribed qualifications to be registered as a salesperson under this Act, and
 - (ii) the corporation is employed by a brokerage to trade in real estate; (“agent immobilier”)

(4) Section 1 of the Act is amended by adding the following subsections:

Personal real estate corporation

(3) A personal real estate corporation shall satisfy the following conditions:

- 1. An individual owns all of the equity shares in the corporation.
- 2. All of the non-equity shares, if any, in the corporation are owned by the individual who owns the equity shares in the corporation, the members of the immediate family of that individual or a corporation of which

all of the equity shares are owned by that individual or the members of the immediate family of that individual.

3. The name of the corporation includes the words “Personal Real Estate Corporation” or “société personnelle immobilière” and complies with the rules respecting the names of personal real estate corporations set out in the regulations.
4. The corporation is not authorized to carry on a business other than the profession of trading in real estate.

Non-application of *Business Corporations Act*

(4) Paragraphs 1 and 3 of subsection 3.2 (2) of the *Business Corporations Act* do not apply to a personal real estate corporation.

Name change

(5) A corporation that ceases to be a personal real estate corporation shall change its name to remove from it the words “Personal Real Estate Corporation” or “société personnelle immobilière”.

4 The English version of the following provisions of the Act is amended by striking out “he or she” wherever that expression appears and substituting in each case “the person”:

1. Clause 4 (1) (b).
2. Clause 4 (1) (c).

5 Clause 30 (c) of the Act is repealed and the following substituted:

- (c) pay any commission or other remuneration to,
 - (i) a person referred to in clause (a) or (b), or
 - (ii) a personal real estate corporation, all of whose equity shares are owned by an individual broker or salesperson employed by the brokerage.

COMMENCEMENT AND SHORT TITLE

Commencement

6 This Act comes into force on the day it receives Royal Assent.

Short title

7 The short title of this Act is the *Tax Fairness for Realtors Act, 2017*.

4. La société n'est pas autorisée à exercer d'autres activités commerciales que l'exercice de la profession qui consiste à mener des opérations immobilières.

Non-application de la Loi sur les sociétés par actions

(4) Les dispositions 1 et 3 du paragraphe 3.2 (2) de la Loi sur les sociétés par actions ne s'appliquent pas aux sociétés personnelles immobilières.

Changement de raison sociale

(5) La société qui perd la qualité de société personnelle immobilière change sa raison sociale pour y supprimer les termes «société personnelle immobilière» ou «Personal Real Estate Corporation».

4 La version anglaise des dispositions suivantes de la Loi est modifiée par remplacement de «he or she» par «the person» dans chaque cas :

1. L'alinéa 4 (1) b).

2. L'alinéa 4 (1) c).

5 L'alinéa 30 c) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

c) verser une commission ou une autre rémunération :

(i) soit à une personne visée à l'alinéa a) ou b),

(ii) soit à une société personnelle immobilière dont toutes les actions participantes sont détenues par un courtier ou agent immobilier qui est un particulier et qui est employé par la maison de courtage.

ENTRÉE EN VIGUEUR ET TITRE ABRÉGÉ

Entrée en vigueur

6 La présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

7 Le titre abrégé de la présente loi est Loi de 2017 sur l'équité fiscale pour les courtiers en valeurs immobilières.

Loi modifiant la Loi sur les sociétés par actions et la Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier relativement aux sociétés personnelles immobilières

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

LOI SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS

1 L'alinéa 3.1 (2) b) de la *Loi sur les sociétés par actions* est modifié par adjonction de la disposition suivante :

3.1 La Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier.

2 Le paragraphe 3.2 (2.1) de la Loi est modifié par insertion de «ou «société personnelle immobilière»» après «l'expression «société professionnelle»».

LOI DE 2002 SUR LE COURTAGÉ COMMERCIAL ET IMMOBILIER

3 (1) La définition de «courtier» au paragraphe 1 (1) de la Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier est abrogée et remplacée par ce qui suit :

«courtier» S'entend :

a) soit d'un particulier qui a les qualités prescrites pour être inscrit à ce titre sous le régime de la présente loi et qui est employé par une maison de courtage pour mener des opérations immobilières;

b) soit d'une société personnelle immobilière qui satisfait aux conditions suivantes :

(i) le propriétaire des actions participantes de la société a les qualités prescrites pour être inscrit à titre de courtier sous le régime de la présente loi,

(ii) la société est employée par une maison de courtage pour mener des opérations immobilières. («broker»)

(2) Le paragraphe 1 (1) de la Loi est modifié par adjonction de la définition suivante :

«société personnelle immobilière» Société professionnelle au sens du paragraphe 3.1 (1) de la Loi sur les sociétés par actions qui satisfait aux conditions énoncées au paragraphe (3) du présent article. («personal real estate corporation»)

(3) La définition de «agent immobilier» au paragraphe 1 (1) de la Loi est abrogée et remplacée par ce qui suit :

«agent immobilier» S'entend :

a) soit d'un particulier qui a les qualités prescrites pour être inscrit à ce titre sous le régime de la présente loi et qui est employé par une maison de courtage pour mener des opérations immobilières;

b) soit d'une société personnelle immobilière qui satisfait aux conditions suivantes :

(i) le propriétaire des actions participantes de la société a les qualités prescrites pour être inscrit à titre d'agent immobilier sous le régime de la présente loi,

(ii) la société est employée par une maison de courtage pour mener des opérations immobilières. («salesperson»)

(4) L'article 1 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Société personnelle immobilière

(3) La société personnelle immobilière satisfait aux conditions suivantes :

1. Un particulier détient toutes les actions participantes de la société.

2. Toutes les actions sans droit de participation de la société sont, le cas échéant, détenues par le particulier qui détient les actions participantes de la société, par les membres de sa famille immédiate ou par une société dont toutes les actions participantes sont détenues par ce même particulier ou les membres de sa famille immédiate.

3. La raison sociale de la société comprend les mots «société personnelle immobilière» ou «Personal Real Estate Corporation» et est conforme aux règles relatives aux raisons sociales des sociétés personnelles immobilières énoncées dans les règlements.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* afin de permettre l'inscription d'une société personnelle immobilière à titre de courtier ou d'agent immobilier. La société personnelle immobilière doit être constituée à titre de société professionnelle sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* et autorisée à mener uniquement des opérations immobilières.

Le projet de loi modifie aussi la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* afin de permettre à une maison de courtage de verser une commission ou une autre rémunération à la société personnelle immobilière d'un courtier ou agent immobilier qui est un particulier et qu'elle emploie.



Projet de loi 104

**Loi modifiant la Loi sur les sociétés par actions
et la Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier
relativement aux sociétés personnelles immobilières**

Coparrains :
M. T. Smith
M^{me} C. Fife
M. M. Colle

Projet de loi de députés

1^{re} lecture 8 mars 2017

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



3 1761 11546025 5